

CHAMBRE DES RECOURS

Séance du 7 octobre 2009

Présidence de M. COLOMBINI, président
Juges : MM. Giroud et Creux
Greffier : M. d'Eggis

Art. 179 CP; 124, 124a CPC

La Chambre des recours du Tribunal cantonal prend séance pour s'occuper du recours interjeté par **Z.**_____, à Le Mont-sur-Lausanne, défendeur, contre la décision incidente rendue le 4 mars 2009 par le Tribunal des baux dans la cause divisant le recourant d'avec **P.**_____, à Lausanne, demanderesse.

Délibérant en audience publique, la cour voit :

En fait :

A. Par décision incidente rendue à son audience du 4 mars 2009, le Tribunal des baux a suspendu la cause divisant la demanderesse P. _____ d'avec le défendeur Z. _____ jusqu'à décision définitive sur la poursuite pénale introduite par plainte pénale du 10 février 2009 de la demanderesse adressée au Juge d'instruction de l'arrondissement de Lausanne pour infraction à l'article 179 CP.

Les faits suivants ressortent des pièces du dossier :

a) La demanderesse est locataire d'un appartement sis au chemin de M [...] Lausanne, objet de trois contrats de bail à loyer désignant le défendeur en qualité de bailleur.

Par lettre du 26 octobre 2007, accompagnée de la formule officielle dûment complétée, le défendeur, par son conseil, a résilié le bail à loyer relatif à cet appartement pour la prochaine échéance contractuelle, le 1er mai 2008. Le pli contenant cet envoi est revenu avec la mention postale : "Non réclamé" (pièces 2 à 4).

Le 24 janvier 2008, la Commission de conciliation en matière de baux à loyer (ci-après : la Commission de conciliation) a attesté n'avoir pas reçu de demande en annulation de ce congé, subsidiairement en prolongation du bail (pièce 5).

Par requête adressée le 5 mai 2008 à la Commission de conciliation, le défendeur a conclu que la conciliation soit tentée "dans le cadre de l'action ouverte dans la compétence du Tribunal des baux du canton de Vaud et qui tend à faire prononcer" que la résiliation du bail à loyer pour l'appartement de M [...] a été valablement adressée le 26 octobre 2007 pour le 1er mai 2008 et qu'en conséquence, la demanderesse occupe sans droit, depuis le 1er mai 2008 l'appartement de trois pièces à cette adresse et doit quitter les lieux.

Par décision rendue le 2 septembre 2008 après avoir entendu les parties, la Commission de conciliation a décidé que le congé était valablement donné et fixé un ultime délai à la demanderesse au 1er avril 2009. Selon la demanderesse, le procès-verbal de la Commission lui a été notifié le 5 septembre 2008 (allégué 16).

Par demande du 1er octobre 2008, P. _____ a ouvert action en annulation de congé, subsidiairement en prolongation de bail devant le Tribunal des baux. Dans cette écriture, elle expose n'avoir jamais reçu le pli recommandé du 26 octobre 2007 contenant la résiliation de son bail (allégués 8 et 9) et soutient que le "défendeur aurait enlevé ou fait enlever par un tiers l'avis de la poste l'invitant à passer au guichet pour retirer ledit pli" (allégué 10).

Par requête du 3 octobre 2008, Z. _____ a ouvert action devant le Tribunal des baux en concluant que la résiliation du bail à loyer pour l'appartement sis chemin de M [...] a été valablement adressé à P. _____ le 26 octobre 2007 pour le 1er mai 2008 (I), qu'elle occupe sans droit les lieux depuis le 1er mai 2008 (II) et doit les quitter immédiatement (III) et que la décision de la Commission de conciliation rendue le 2 septembre 2008 est annulée, voire caduque (IV).

Le Tribunal des baux a implicitement joint ces deux causes, car il n'existe qu'un seul dossier.

Sur réquisition déposée le 6 janvier 2009 par Z. _____, la Présidente du Tribunal des baux a décidé le 21 janvier 2009 de disjoindre la question de la tardiveté de la requête de P. _____ pour faire l'objet d'une instruction et d'un jugement préjudiciel et a annoncé que l'audience du 4 mars 2009 aura ainsi uniquement cette question pour objet.

b) La demanderesse est aussi locataire de locaux commerciaux sis rue de [...], à Lausanne.

Sur formule officielle du 12 novembre 2008 adressée à P._____ au chemin de M [...],C._____ SA, désigné comme "bailleur ou représentant", a notifié la résiliation du bail pour local commercial à la rue de [...] pour non paiement du loyer (art. 257d litt. d CO) avec effet au 31 décembre 2008. Ce pli n'a pas été réclamé (pièces 11 et 12).

Dans une lettre adressée le 5 janvier 2009 au Juge de paix du district de Lausanne, C._____ SA a requis l'expulsion de P._____ des locaux commerciaux sis à la rue [...], en exposant que la sommation (art. 257d al. 1 litt. d CO) lui avait été adressée le 8 septembre 2008, envoi non retiré, que la résiliation du bail avait été notifiée sur formule officielle le 12 novembre 2008 pour le 31 décembre 2008, envoi également non retiré (pièce produite avec la plainte pénale).

L'audience devant le Juge de paix a été fixée au 10 février 2009.

c) Par lettre du 10 février 2009, la demanderesse a déposé plainte pénale pour infraction à l'art. 179 CP (infraction contre le domaine secret ou le domaine privé - Violation de secrets privés). Elle a exposé qu'elle louait un appartement au chemin de M [...] et un salon de coiffure à la rue de [...], qu'une requête du 5 janvier 2009 a requis son expulsion du local commercial de la rue de [...] alors qu'elle n'avait "retiré ni la sommation ni la résiliation du bail" et était à jour dans le paiement des loyers. Selon elle, "en réalité, M. Z._____ s'est arrangé pour que ces communications ne m'atteignent pas" (chiffres 4 à 7). Elle a requis l'assignation de deux témoins, son fils Yannick et [...] (chiffre 8).

Les premiers juges ont considéré en bref que la notification de la résiliation du bail adressée le 26 octobre 2007 à la locataire devait être prouvée, sous peine d'invalidité du congé, si bien que la procédure pénale était de nature à influencer sur le résultat du procès civil.

B. Z._____ a recouru contre ce jugement incident en concluant, avec dépens, à ce que la cause ne soit pas suspendue et que la reprise de cause soit ordonnée, par voie de nullité ou de réforme. Dans son mémoire, il a développé ses moyens et confirmé ses conclusions.

Dans le délai prolongé à cet effet, l'intimée ne s'est pas déterminée.

En droit :

1. Il y a recours au Tribunal cantonal contre le jugement incident statuant sur la suspension (art. 124a CPC). Le recours est ouvert sans égard à la juridiction qui a pris la décision (Poudret/Haldy/Tappy, Procédure civile vaudoise, 3ème éd., 2002, note ad art. 124a CPC, p. 241).

2. a) Les conclusions du recours reprennent celles de la première instance; elles sont recevables (art. 452 al. 1 CPC).

b) Le pouvoir d'examen et d'instruction sur les faits du Tribunal cantonal dans le cadre d'un recours en réforme contre un jugement incident rendu par le Tribunal des baux est régi par les art. 451 al. 1ter et 456a CPC (applicables par le renvoi de l'art. 13 LTB [loi du 13 décembre 1981 sur le Tribunal des baux : RSV 173.655]; cf. JT 2003 III 16). Dans le cadre du recours en réforme, les parties ne peuvent articuler des faits nouveaux, sous réserve de ceux résultant du dossier et qui auraient dû être retenus ou de ceux pouvant résulter d'une instruction complémentaire selon l'art. 456a CPC (art. 452 al. 1ter CPC). Dans ces limites, la Chambre des recours revoit librement la cause en fait et en droit (art. 452 al. 2 CPC applicable par le renvoi de l'art. 13 LTB).

En l'espèce, l'état de fait a été établi sur la base des pièces du dossier. Aucune instruction complémentaire n'est requise ni nécessaire.

3. a) Aux termes de l'article 124 alinéa 1er CPC, lorsqu'une partie fonde ses prétentions sur un fait qui est l'objet d'une procédure pénale, la suspension de l'instance civile n'est ordonnée que si le fait est de nature à influencer sur le résultat de la contestation et que cette mesure paraisse indispensable.

La suspension prévue par cette disposition répond à l'idée que la preuve de certains faits sera facilitée par la procédure pénale, au cours de laquelle des faits peuvent être précisés ou des éléments nouveaux révélés (JT 1999 III 66; JT 1974 III 78).

Pour juger du caractère indispensable de la suspension, il y a lieu d'examiner, en particulier, si elle est opportune au regard des prescriptions des articles 53 CO et 1er alinéa 3 CPC, et si elle est justifiée par des circonstances impérieuses (JT 1999 III 66 c. 3a et les réf. citées; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 124 CPC).

Cette question ne saurait être résolue abstraitement, le juge devant examiner dans chaque espèce si la suspension s'impose absolument au regard de l'état d'avancement de l'instance civile et de la nature des faits qui font l'objet de la procédure pénale.

Quatre conditions doivent être réunies pour que la suspension à raison d'un procès pénal puisse être accordée, le défaut d'une seule suffisant à exclure cette mesure (JT 1999 III 66, c. 3a; JT 1974 III 78; Poudret/Haldy/Tappy, op. cit., n. 2 ad art. 124 CPC).

1) En premier lieu, il faut que le procès pénal porte sur un fait pertinent allégué en procédure civile, ou susceptible de l'être une fois connue la solution du procès pénal (JT 1956 III 29).

2) Ce fait doit ensuite constituer un fondement de l'action civile, puisque l'institution de la suspension à raison d'un procès pénal se justifie par le fait que la preuve de certains allégués pourra être favorisée par la procédure pénale, que des circonstances nouvelles pourront se révéler et que certains éléments pourront être précisés au cours du procès pénal (JT 1974 III 78).

3) Les faits invoqués doivent encore être de nature à influencer sur le résultat de l'action civile (JT 1999 III 66, c. 3a).

4) Enfin la suspension doit se révéler indispensable, le juge devant tenir compte de la nature de la contestation, de l'état d'avancement de l'instance civile et de la procédure pénale, ainsi que des avantages et des inconvénients de la suspension, respectivement de son refus (JT 1999 III 66, c. 3a).

b) En matière de contrat de bail à loyer, la procédure devant le juge doit être simple et rapide (art. 274d al. 1 CO). Le droit à des mesures probatoires complètes peut toutefois entrer en conflit avec l'exigence de rapidité (Lachat, Le bail à loyer, Lausanne 2008, p. 151 et 161).

c) Le recourant fait valoir que, dans sa plainte pénale, l'intimée ne fait allusion qu'aux envois relatifs à C. _____ SA et non pas à la résiliation de bail notifiée par lui (mémoire p. 4). Il est constant que l'intimée est titulaire de deux contrats de bail à loyer distincts : l'un pour un appartement sis chemin de M [...] (dont le recourant est le bailleur), l'autre pour des locaux commerciaux sis à la rue [...] (dont C. _____ SA est la bailleuse).

La résiliation d'un contrat de bail à loyer est une déclaration unilatérale de volonté qui déploie ses effets lorsqu'elle parvient dans la sphère d'influence de son destinataire. Lorsque la résiliation est adressée sous pli recommandé, elle est réputée parvenir à son destinataire dès le moment où l'on peut attendre de lui qu'il prenne possession du recommandé à la poste, après que le facteur a déposé dans sa boîte aux

lettres ou dans sa case postale l'"avis de retrait jaune", soit dès le lendemain du dépôt de cet avis dans la boîte aux lettres, et du jour même de son dépôt dans la case postale (principe de la réception applicable à la notification des actes privés). Le Tribunal fédéral applique encore la théorie absolue de la réception en matière de résiliation (ATF 118 II 42; ATF 107 II 189), solution critiquée par une partie de la doctrine qui plaide pour l'application uniforme de la théorie relative de la réception (échéance du 7ème jour du délai de garde postal; Lachat, op. cit., p. 639 et les auteurs cités à la note infrapaginale 90). La preuve de la réception du congé, et de sa date, incombe à l'expéditeur (art. 8 CC; Lachat, Commentaire romand, n. 5 ad art. 266a CO p. 1380; en matière de fardeau de la preuve en matière de notification de décision judiciaire, cf. aussi Stéphanie Schweizer, note in RSPC 1/2009 pp. 25 ss). Toutefois, l'avis de retrait est censé avoir été déposé dans la boîte aux lettres tant qu'il n'y a pas de circonstances propres à retenir un comportement incorrect des agents postaux ou de tiers; il appartient à celui qui se prévaut de l'irrégularité du défaut de remise dans sa boîte d'un avis de retrait d'en apporter la preuve (TF 4A_250/2008 du 18 juin 2008; SJ 1999 I 145).

En l'espèce, l'intimée a allégué devant le Tribunal des baux n'avoir jamais reçu le pli contenant la résiliation de son contrat de bail à loyer pour l'appartement sis au chemin de M [...], à Lausanne. Pour étayer cette thèse, elle a tout d'abord requis l'audition de deux témoins. L'un d'eux a été entendu par le Tribunal des baux, sans utilité selon la motivation de la décision attaquée, et l'intimée a renoncé à l'audition du second témoin (son fils).

L'intimée a aussi produit copie de la plainte pénale déposée devant le Juge d'instruction pour le motif que son bailleur et ancien amant, à savoir le recourant, aurait retiré certains plis recommandés (plus précisément les avis jaunes) placés par la Poste dans sa boîte aux lettres; faute de notification valable pour une raison qui ne lui est pas imputable, elle en déduit que la résiliation du bail de son appartement est nulle.

Toutefois, la plainte pénale porte uniquement sur la notification de divers actes relatifs au bail concernant son local commercial, à la rue [...] [...] (sommation de payer et résiliation du bail). La plaignante n'y expose pas que tous les plis recommandés notifiés par la Poste seraient systématiquement retirés par le recourant ou une autre personne avant qu'elle ne puisse en prendre connaissance. De plus, l'intimée ne fait nulle part allusion dans sa plainte pénale aux actes formateurs relatifs à la résiliation du bail de son appartement du chemin de M [...]. Cette absence d'allégations de l'intimée ne saurait être comblée par le fait que celle-ci a déjà soutenu dans d'autres procédures que d'autres actes ne lui auraient jamais été notifiés (voir le prononcé rendu le 29 janvier 2009 par le Tribunal d'arrondissement de Lausanne en qualité d'autorité inférieure de surveillance en matière de poursuite; pièce 17). Dès lors, la première condition posée à la suspension de cause à raison d'une procédure pénale en cours n'est pas réalisée.

On peut encore observer que la résiliation pour le local commercial se fonde sur le non paiement du loyer (contesté par l'intimée), alors que la résiliation pour l'appartement est une résiliation ordinaire. La contestation de chacune des résiliations fait du reste l'objet d'une procédure distincte.

En outre, le Tribunal des baux a disjoint la question de la tardiveté de la requête adressée le 29 août 2008 à la Commission de conciliation par le conseil de l'intimée. Selon la lettre du 21 janvier 2009 de la Présidente du Tribunal des baux, il s'agissait de l'objet de l'audience du 4 mars 2009 au cours de laquelle la suspension de cause a été ordonnée. Or, la plainte pénale ne porte pas sur des faits ayant trait à ce point précis, essentiellement de droit. C'est dans le cadre de cette question préjudicielle civile qu'il faudra examiner une éventuelle application de l'art. 50 LTF par analogie (mémoire de recours pp. 6/7).

En conséquence, la suspension de la cause pendante devant le Tribunal des baux ne se justifiait pas en raison de la procédure pénale en cours. Il appartenait au Tribunal des baux, qui a entendu le témoin offert

par l'intimée sans qu'il en ressorte d'élément utile, de rejeter la requête de suspension et de statuer immédiatement sur la question disjointe par sa Présidente pour être jugée à titre préjudiciel, à savoir la tardiveté de la requête de l'intimée adressée à la Commission de conciliation.

4. En définitive, le recours doit être admis et la décision incidente réformée en ce sens que la requête de suspension de cause est rejetée. La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour la reprise de cause, dans le sens des considérants.

Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 928 fr. (art. 232 TFJC).

L'intimée doit verser au recourant la somme de 1'928 fr. à titre de dépens de deuxième instance.

Par ces motifs,
la Chambre des recours du Tribunal cantonal,
statuant en audience publique,
p r o n o n c e :

- I.** Le recours est admis.
- II.** La décision incidente est réformée en ce sens que la requête de suspension de cause est rejetée. La cause est renvoyée au Tribunal des baux pour la reprise de cause, dans le sens des considérants.
- III.** Les frais de deuxième instance du recourant sont arrêtés à 928 fr. (neuf cent vingt-huit francs).

IV. L'intimée P._____ doit verser au recourant Z._____ la somme de 1'928 fr. (mille neuf cent vingt-huit francs) à titre de dépens de deuxième instance.

V. L'arrêt motivé est exécutoire.

Le président :

Le greffier :

Du 7 octobre 2009

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- M. Serge Maret, aab (pour Z._____),
- Me Diego Bischof (pour P._____).

La Chambre des recours considère que la valeur litigieuse est de 62'880 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours

constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Tribunal des baux.

Le greffier :